

FISCALITÉ DU PATRIMOINE

Nouvelles
mesures
**OPPORTUNITÉS
À SAISIR**

taux réduit **immobilier** foncier défiscalisation terrain
patrimoine
usufruit En faveur de la transmission du patrimoine jusqu'au 31/12/2016
notaire
investissement
économie **fiscalité** plus-values
sociétés
droits de succession exonération famille
En faveur du foncier disponible jusqu'au 31/07/2017 droits d'enregistrement
friches commerciales **donation**
héritiers particuliers



Aline Hanson,
Présidente du conseil territorial
de la Collectivité de Saint-Martin

À mon initiative, le conseil territorial a adopté des mesures simples et efficaces en matière de fiscalité du patrimoine et a souhaité soutenir l'investissement sur notre territoire.

Vous pouvez dorénavant transmettre vos biens immobiliers à vos héritiers sans devoir acquitter le moindre impôt sur les donations. De la même façon, vous êtes désormais en mesure de sortir des indivisions successorales en franchise d'impôt. Enfin, l'exonération totale des plus-values lors de la vente de terrains constructibles va permettre d'accroître l'offre de terrains disponibles, ouvrant ainsi aux investisseurs, également encouragés par la réduction des droits d'enregistrement, de nouvelles opportunités pour s'implanter sur le territoire.

Ces mesures constituent un geste fort à l'égard des familles saint-martinoises comme envers tous ceux qui décideront d'investir au sein de notre Collectivité, dans un double souci de relance de l'activité économique et d'attractivité du territoire.

UNE FISCALITÉ ALLÉGÉE POUR DYNAMISER LE TERRITOIRE...

MAIS ATTENTION, CES MESURES SONT TEMPORAIRES. AFIN DE POUVOIR BÉNÉFICIER DE CE RÉGIME DE FAVEUR, LES DONATIONS DEVRONT ÊTRE RÉALISÉES AU PLUS TARD LE 31 DÉCEMBRE 2016. LES OPÉRATIONS SUR LE FONCIER, QUANT À ELLES, DEVRONT ÊTRE RÉALISÉES AU PLUS TARD LE 31 JUILLET 2017.

Vous le constaterez à la lecture de ce document, notre majorité agit et apporte des solutions concrètes, afin de répondre avec efficacité aux problématiques de notre territoire. Notre action passe par une fiscalité adaptée et attractive. Nous avons pour cela utilisé tous les leviers existants dans le but d'améliorer le système fiscal de notre Collectivité.

PATRIMOINE : ENCOURAGER LES DONATIONS ET FACILITER LA SORTIE DES INDIVISIONS

RÉDUIRE LE
« DÉSORDRE FONCIER »
EN ENCOURAGEANT
LES TRANSMISSIONS
ET LA SORTIE
DES INDIVISIONS
SUCCESSORALES.

0€
À PAYER
POUR LES
HÉRITIERS

Exonération totale et définitive des droits de donation, quelle que soit la valeur des immeubles transmis.

 JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2016

Laurent Benoit - Office de Tourisme de Saint-Martin

ENCOURAGER LES TRANSMISSIONS AU SEIN DES FAMILLES

DISPOSER D'UN TITRE EN BONNE ET DUE FORME REPRÉSENTE UN ENJEU SOCIÉTAL ET ÉCONOMIQUE MAJEUR POUR LE TERRITOIRE. SANS TITRE, IL N'EST PAS POSSIBLE DE VENDRE SON BIEN OU DE LE DONNER À SES PROCHES, NI DE S'EN SERVIR COMME GARANTIE BANCAIRE.

QUESTIONS ET RÉPONSES POUR TOUT SAVOIR SUR LA NOUVELLE EXONÉRATION DES DONATIONS.

→ Pourquoi favoriser de telles transmissions ?

- Parce qu'elles permettent aux familles d'anticiper les difficultés liées au règlement des successions.
- Parce qu'elles permettent d'éviter les situations d'indivisions successorales problématiques.
- Parce qu'elles permettent de réduire le montant des droits de succession parfois importants.

→ Quels sont les biens concernés ?

Les biens immeubles : tous les terrains comme les constructions situés à Saint-Martin. En revanche, les parts de SCI ayant à leur actif de tels biens sont exclues. Il en va de même de l'ensemble des biens meubles (argent, bijoux, tableaux, voitures). Les donations de tels biens demeurent cependant soumises à un barème avantageux. En exemple, ci-dessous, le barème des tarifs des droits applicables en ligne directe à compter du 1^{er} janvier 2015.

TARIFS DES DROITS APPLICABLES EN LIGNE DIRECTE

À compter du 1^{er} janvier 2015

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable (%)
N'excédant pas 8 178 €	5
Comprise entre 8 178 € et 12 267 €	10
Comprise entre 12 267 € et 16 139 €	15
Comprise entre 16 139 € et 559 527 €	20
Comprise entre 559 527 € et 914 611 €	30
Comprise entre 914 611 € et 1 829 223 €	35
Au-delà de 1 829 223 €	40

PRÉCISIONS

- Avant l'application de ce barème, il est effectué un abattement de 161 403 € (applicable au 1^{er} janvier 2015) sur la part de chacun des ascendants et sur celle de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation. Entre les représentants des enfants prédécédés ou renonçants, cet abattement se divise d'après les règles de la dévolution légale. Une personne avec trois enfants peut ainsi donner des sommes d'argent jusqu'à 508 743 € sans avoir à payer le moindre impôt à la Collectivité.
- La contribution de sécurité immobilière perçue au profit de l'État reste due (0,1 %).

→ Quelles donations ?

Tous les types de donations sont concernés, comme la donation en pleine propriété, la donation-partage, la donation avec réserve d'usufruit etc.

→ À qui transmettre pour bénéficier de l'exonération ?

Les donations doivent être consenties au conjoint ou partenaire pacsé et aux descendants en ligne directe jusqu'au troisième degré. Les collatéraux jusqu'au troisième degré sont aussi autorisés à bénéficier de la mesure (voir graphique ci-dessous).

→ Quelles conditions pour en bénéficier ?

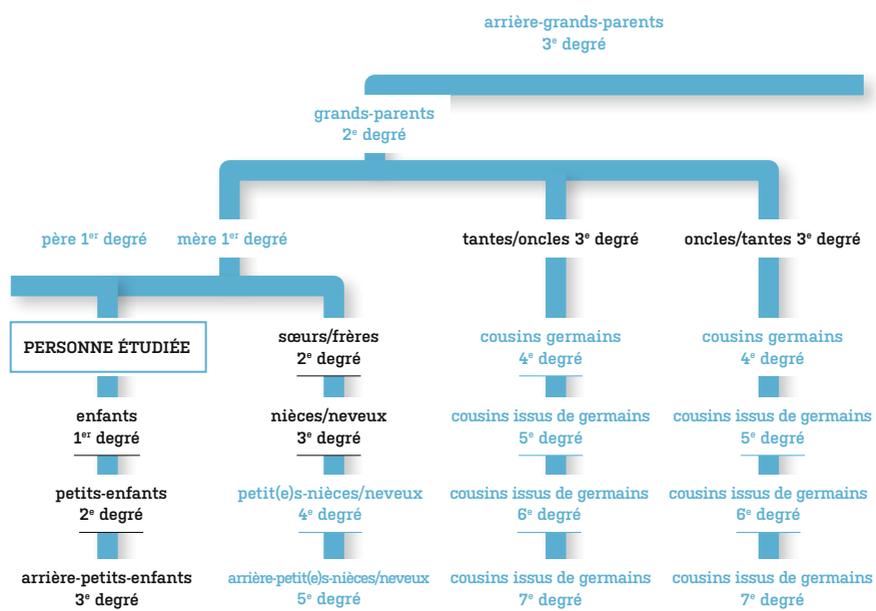
L'acte constatant la transmission doit être obligatoirement notarié. Il doit en outre avoir acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016.

Le donataire doit s'engager, par une mention portée dans l'acte notarié, à ne pas céder à titre onéreux le ou les immeubles reçus pendant une durée de cinq ans au moins à compter de la date de la transmission à titre gratuit.

→ Quelles règles civiles pour les donations ?

La Collectivité ne disposant d'aucune compétence en matière de droit civil, les donations consenties de son vivant par une personne peuvent, au jour de son décès, être prises en compte pour le règlement de sa succession au travers de deux mécanismes différents, parfois cumulatifs : le rapport (il s'agit d'assurer l'égalité entre les héritiers) et la réduction (il s'agit de protéger l'héritier réservataire contre les libéralités excessives).

Il est donc vivement conseillé de prendre l'attache d'un notaire.



FAVORISER LA SORTIE DES INDIVISIONS

METTRE FIN À UNE INDIVISION PAR LA RÉPARTITION DES BIENS INDIVIS ENTRE LES COÏNDIVISAIRES PERMET UNE GESTION COHÉRENTE DU PATRIMOINE, AUSSI BIEN À TITRE INDIVIDUEL, SOURCE D'APAISEMENT, QU'AU NIVEAU DU POS OU DU FUTUR PLU, FACILITANT UN DÉVELOPPEMENT PLUS HARMONIEUX DU TERRITOIRE PAR UNE MEILLEURE MAÎTRISE DU FONCIER.

→ Quel avantage ?

Le droit de partage de 1,2 % calculé sur l'actif net partagé d'après la valeur vénale réelle des biens partagés à la date du partage cesse d'être exigible. Seuls restent dus les frais de notaire et, si le partage porte sur des immeubles, la contribution de sécurité immobilière due à l'État.

→ Quels partages ?

Seuls les partages amiables entre cohéritiers sont concernés. Les autres partages, suite à un divorce par exemple, sont exclus du dispositif d'exonération. Les biens partagés peuvent être aussi bien des meubles que des immeubles.

→ À quelle condition ?

Le partage doit être réalisé au plus tard le 31 décembre 2016 et constaté par un acte notarié.

→ Quelles règles à défaut de partages ?

Lorsqu'il est mis fin à une indivision successorale au moyen de la vente aux enchères d'un bien indivis suivie du partage du prix entre les coïndivisaires (licitation), le taux réduit de 1,2 % s'applique au lieu et place du taux de droit commun (8 % pour les immeubles) à la condition que les licitations interviennent au profit de membres originaires de l'indivision, de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux.

NOUVELLE MESURE PÉRENNE POUR FACILITER LA RECONSTITUTION DES TITRES DE PROPRIÉTÉ
Les frais de reconstitution des titres de propriété (recherches généalogiques, recours à des géomètres, attestations notariées...) peuvent dorénavant être déduits de l'actif successoral.

CRÉER LES CONDITIONS FAVORABLES AUX INVESTISSEMENTS

AGIR SUR L'OFFRE DE TERRAINS
CONSTRUCTIBLES ET INCITER À LA
CRÉATION D'ACTIVITÉS CONSTITUENT
DEUX FACTEURS IMPORTANTS DE
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
POUR LE TERRITOIRE.

0€
À PAYER POUR
LE VENDEUR

Exonération totale d'impôt sur la plus-value réalisée quel que soit son montant.

JUSQU'AU 31 JUILLET 2017

2%
AU LIEU DE
8% POUR
L'ACQUÉREUR

Droit d'enregistrement réduit si l'acquisition s'inscrit dans un programme d'investissement prioritaire pour le territoire.

JUSQU'AU 31 JUILLET 2017

LIBÉRER LE FONCIER DISPONIBLE

L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES A PU, DANS CERTAINS CAS, GELER DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES AU DÉTRIMENT DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.

QUESTIONS ET RÉPONSES POUR TOUT SAVOIR SUR LA NOUVELLE EXONÉRATION DES PLUS-VALUES.

→ Pourquoi libérer le foncier ?

- Parce que cela remet sur le marché des terrains aujourd'hui non productifs de revenus, ce qui constitue un facteur de développement économique.
- Parce que cela offre des possibilités d'implantation à des investisseurs.
- Parce que cela soutient le secteur du bâtiment dont les effets d'entraînement bénéfiques pour l'économie sont bien connus.

→ Quels sont les biens concernés ?

- Les terrains nus dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser au sens du PLU ou dans une zone U ou NA du POS.
- Les terrains figurant au plan cadastral en bordure du rivage marin et lacustre.
- Les terrains supportant une construction destinée à être démolie.

→ Qui peut bénéficier de l'exonération ?

Sont concernés les particuliers détenant dans leur patrimoine privé des biens mentionnés ci-contre ainsi que les entreprises qui ont de tels biens inscrits à leur actif immobilisé. À l'inverse, les terrains figurant en stock sont exclus du dispositif.

→ Quelle est la portée de l'exonération ?

L'exonération est totale quels que soient le montant de la plus-value réalisée et la durée de détention du bien. Seuls restent dus les frais de notaires et, lorsqu'ils sont exigibles, les prélèvements sociaux (CSG, CRDSQ...) perçus par l'État. Attention, aucune aide fiscale n'est prévue lorsqu'il existe des relations étroites entre le vendeur et l'acheteur.

On entend par « CONSTRUCTION DESTINÉE À ÊTRE DÉMOLIE » une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage, comme par exemple un bâtiment rendu inutilisable, une ruine, un immeuble frappé d'un arrêté de péril ou un chantier inabouti.

CRÉER DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

CRÉER DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE CONSTITUE UNE PRIORITÉ, QU'IL S'AGISSE DE REPRENDRE DES BOUTIQUES INEXPLOITÉES DEPUIS LONGTEMPS OU DE PROCÉDER À DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS PRIORITAIRES POUR L'ÉCONOMIE LOCALE.

QUESTIONS ET RÉPONSES POUR TOUT SAVOIR SUR CES NOUVELLES MESURES.

→ Quelles mesures ?

- Friches commerciales : exonération totale de la plus-value pour le vendeur et droit d'enregistrement réduit à 4 % (au lieu de 8 %) pour l'acquéreur.
 - Terrains destinés à la réalisation d'investissements prioritaires : droit d'enregistrement réduit à 2 % (au lieu de 8 %) pour l'acquéreur.
 - Terrains en bordure de littoral affectés à une activité appartenant à un secteur prioritaire : droit d'enregistrement réduit à 4 % (au lieu de 8 %) pour l'acquéreur.
- Attention : la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,1% reste due à l'État par l'acquéreur. La plus-value du vendeur peut être assujettie par l'État aux prélèvements sociaux.

→ Quelles conditions pour en bénéficier ?

- Dans tous les cas, la cession des biens en cause doit avoir été exonérée de plus-value (cf. p. 9) ; en d'autres termes, les acquisitions doivent intervenir au plus tard le **31 juillet 2017**.
- Friches commerciales : engagement de l'acquéreur de les exploiter ou les louer dans un délai de quatre mois à compter de l'acquisition et pour une durée de six ans.
 - Terrains destinés à la réalisation d'investissements prioritaires : agrément préalable du conseil exécutif de la Collectivité.
 - Terrains en bordure de littoral : engagement de l'acquéreur de les affecter pour une durée de cinq ans au moins à une activité éligible (exemples ci-dessous).

SECTEURS ÉCONOMIQUES PRIORITAIRES

Sont notamment concernés les secteurs de l'hôtellerie et du tourisme (activités de loisirs, hébergement des personnes, restauration sous certaines conditions...), de la production et diffusion cinématographique et audiovisuelle, les centres d'appel et le secteur des services informatiques.

LEXIQUE

CESSION : Céder est synonyme d'aliéner. « Cession », « transport », « vente » sont des mots désignant l'opération juridique par laquelle la propriété d'un bien ou d'un ensemble de biens ou d'un droit passe du patrimoine du cédant à celui du cessionnaire (bénéficiaire de la cession).

DON, DONATION : Lorsqu'elle est faite dans une intention libérale, la transmission d'un bien ou d'un droit que consent une personne au profit d'une autre constitue un don ou encore une donation. Cette transmission peut être exécutée du vivant du donateur, on parle alors d'une « transmission entre vifs ».

FRICHES COMMERCIALES : Locaux à usage commercial, artisanal ou industriel pour lesquels le propriétaire justifie, par tout moyen de preuve, d'une inexploitation depuis deux ans au moins à la date de la cession, ainsi que terrains d'assiette formant une dépendance indispensable et immédiate de ces locaux.

PARTAGE : Le partage est le contrat qui met fin à une indivision par la répartition des biens indivis entre les coindivisaires. Les partages peuvent être purs et simples ou faits avec soultes ou plus-values.

PATRIMOINE : Le patrimoine est constitué par l'ensemble des biens qui appartiennent à une personne physique ou morale. Le patrimoine inclut les droits et actions s'y rapportant. Lors du décès d'une personne, on désigne l'ensemble du patrimoine du défunt qui fait l'objet d'un partage par le mot « héritage » ou par l'expression « masse successorale ».

PLU : Plan local d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols

SUCCESSION : La succession, dite aussi « patrimoine successoral », est le nom donné à l'ensemble des biens, des droits et des actions qui appartenaient au défunt à la date de son décès et dont les divers éléments le composant reviennent aux personnes appelées à hériter.

CONTACTS UTILES

COLLECTIVITÉ DE SAINT-MARTIN:

FISCALITÉ

David Girardot

david.girardot@com-saint-martin.fr

Odile Vainqueur

odile.vainqueur@com-saint-martin.fr

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Pierre Brangé

pierre.brangé@com-saint-martin.fr

AUTRES INSTITUTIONS:

PRÉFECTURE DE SAINT-MARTIN

(représentant de l'État français):

www.saint-barth-saint-martin.pref.gouv.fr

CHAMBRE CONSULAIRE

interprofessionnelle de Saint-Martin

Informations juridiques

(création de sociétés notamment)

www.ccism.com

TROUVER UN NOTAIRE:

www.notaires.fr

COORDONNÉES DES NOTAIRES

ÉTABLIS À SAINT-MARTIN :

SCP Gérald Mouial, Nadia Jacques,

Renaud Herbert et Thierry Collanges

4, rue Charles Height - Concordia

BP 375 - Marigot - 97054 Saint-Martin Cedex

scpmouial.stmartin@notaires.fr

SELARL Isabelle Biaux-Altman

21, rue du Général de Gaulle

97150 Saint-Martin

biaux-altman.notaire@notaires.fr

TROUVER UN EXPERT-COMPTABLE

ÉTABLI À SAINT-MARTIN:

www.experts-comptables-guadeloupe.fr

TOUT SAVOIR SUR LA FISCALITÉ DES ENTREPRISES À SAINT-MARTIN:

Doing Business in Saint-Martin

téléchargeable sur le site de

la Collectivité de Saint-Martin



Rédaction :

Collectivité de Saint-Martin, pôle Fiscalité.

Tél. : 00 590 (0)590 29 56 20

Contacts : David Girardot, Odile Vainqueur

Conception - réalisation :



Collectivité de Saint-Martin
Hôtel de la Collectivité - BP 374
97054 Saint-Martin Cedex
FRANCE
www.com-saint-martin.fr